

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA PODNIKOHOSPODÁŘSKÁ

Posouzení investičního záměru města Potštát

Assessment of an Investment Project of the Town of Potštát

Student: Lucie Krasňáková
Vedoucí bakalářské práce: Ing. Jaroslava Pešlová

Ostrava 2013

Zadání bakalářské práce

Student: **Lucie Krasňáková**
Studijní program: B6208 Ekonomika a management
Studijní obor: 6208R020 Ekonomika podniku
Specializace: 01 Ekonomika podniku
Téma: **Posouzení investičního záměru města Potštát**
Assessment of an Investment Project of the Town of Potštát

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Investiční činnost měst
3. Charakteristika investičního projektu
4. Zhodnocení konkrétního investičního projektu
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratek

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

OTRUSINOVÁ, Milana a Dana KUBÍČKOVÁ. *Finanční hospodaření municipálních účetních jednotek*. Praha: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-80-7400-342-4.

PROVAZNÍKOVÁ, Romana. *Financování měst, obcí a regionů*. Praha: Grada Publishing, 2009. 304 s. ISBN 978-80-247-2789-9.

RŮŽIČKOVÁ, Petra. *Finanční analýza*. 4. vyd. Praha: Grada Publishing, 2011. 143 s. ISBN 978-80-247-3916-8.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Jaroslava Pešlová**

Datum zadání: 23.11.2012

Datum odevzdání: 10.05.2013

Ing. Josef Kašík, Ph.D.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlášení o samostatném vypracování bakalářské práce

Prohlašuji, že jsem celou práci, včetně příloh, vypracovala samostatně.

V Potštátě dne 10.5.2013

Lucie Kasířková

Jméno a příjmení

Poděkování

Ráda bych poděkovala vedoucím bakalářské práce paní Ing. Jaroslavě Pešlové a panu Ing. Jaroslavu Jiříčkovi za jejich rady a čas, který mi věnovali při řešení dané problematiky. Dále také děkuji paní Lence Maňákové, starostovi města panu Karlu Galasovi a vedoucímu stavebního úřadu panu René Passingerovi, za jejich cenný čas a informace, které mi poskytli pro zpracování této bakalářské práce. V neposlední řadě děkuji všem respondentům, kteří vyplnily mnou zpracované dotazníky.

Obsah

Obsah.....	3
1 Úvod.....	5
2 Investiční činnost měst.....	6
2.1 Investice.....	6
2.1.1 Pojem investice	6
2.1.2 Členění investic	7
2.1.3 Formy pořizování investic	8
2.2 Investiční proces	8
2.2.1 Investiční proces a jeho fáze	8
2.2.2 Kritéria investičního rozhodování.....	9
2.3 Veřejné investice.....	10
2.3.1 Specifika veřejných investic	10
2.3.2 Kritéria veřejných investic	11
2.4 Veřejné zakázky.....	12
2.4.1 Fáze veřejné zakázky.....	13
2.4.2 Zadavatel veřejné zakázky.....	14
2.4.3 Předmět veřejné zakázky	15
2.4.4 Druhy veřejných zakázek	16
2.4.5 Hodnotící kritéria veřejné zakázky	18
2.4.6 Výběrové řízení (zadávací)	19
2.4.7 Financování veřejných zakázek	22
2.5 Finanční kritéria efektivnosti investičních projektů.....	28
2.5.1 Postup hodnocení investice.....	29
2.6 Metody ekonomického hodnocení investice	31
2.6.1 Doba návratnosti (DN)	31
2.6.2 Index ziskovosti	32
2.6.3 Čistá současná hodnota.....	33
2.6.4 Čistá konečná hodnota.....	34
2.6.5 Vnitřní výnosové procento.....	34
2.6.6 Ekonomická přidaná hodnota	35
3 Charakteristika investičního projektu	36
3.1 Prostranství k výstavbě.....	36

3.2	Domov seniorů.....	36
3.2.1	Bydlení.....	37
3.2.2	Poskytování služeb	37
3.2.3	Sociálně-zdravotní péče.....	38
3.2.4	Doplňkové služby.....	39
3.2.5	Stravování	39
3.2.6	Volný čas	39
4	Zhodnocení konkrétního investičního projektu.....	41
4.1	Postup hodnocení investice	41
4.1.1	Určení jednorázových nákladů.....	41
4.1.2	Předpokládané budoucí výnosy	43
4.2	Hodnocení investice podle metod.....	46
4.2.1	Výnosnost investice – rentabilita	46
4.2.2	Doba návratnosti	47
4.2.3	Současná hodnota, čistá současná hodnota.....	47
4.2.4	Vnitřní výnosové procento.....	47
5	Závěr	48
	Literatura.....	49
	Internetové zdroje.....	50
	Seznam obrázků	51
	Seznam tabulek	52
	Seznam zkratek	53
	Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	
	Seznam příloh	

1 Úvod

Pro bakalářskou práci bylo zvoleno téma „Posouzení investičního záměru města Potštát“ a to na návrh starosty města. Objektem ke zpracování se nabízela chátrající budova v centru města, kterou se městu podařilo po několika letech odkoupit do svého vlastnictví. Odkoupení budovy bylo především za účelem zajištění bezpečnosti okolí před zhroucením objektu. Poté město vyčlenilo finanční prostředky z rozpočtu na demolici budovy vč. přilehlého bytového domu, který bylo nutno zdemolovat kvůli narušení statiky. Vzniklé prostranství by chtělo město v rámci svých finančních možností použít na projekt, který by se začlenil do historického náměstí a nenarušoval tak ráz krajiny.

V jednotlivé kapitoly se zabývají investicemi, druhy investic, způsoby pořizování, a investičním procesem. Podrobněji se práce dále bude zabývat veřejnou investicí, jejími kritérii, veřejnou zakázkou a výběrovým řízením.

Jako investiční záměr byla vybrána výstavba domova pro seniory a sociálních služeb. U tohoto projektu byly rozpracovány jednorázové náklady na investici dále předpokládané příjmy a výdaje plynoucí při plném obsazení domova. Jsou zde popisovány metody, které se používají při hodnocení projektu. Mezi metodami zhodnocení, které se daly použít pro tento investiční záměr ve veřejném sektoru, byly vybrány čistá současná hodnota, index ziskovosti, vnitřní výnosové procento a doba návratnosti.

Cílem této práce je zhodnocení možnosti výstavby domova pro seniory z hlediska finančních prostředků města.

V závěru se vyhodnocují použité metody a zpracovává se doporučení výhodnosti výstavby a možnost financování projektu vzhledem k rozpočtu města. Dále je zpracována rentabilita provozu sociálních služeb domova. Není zde opomenuta ani návratnost vložených investičních prostředků. Dané zhodnocení je uváděno v závěru práce.

2 Investiční činnost měst

2.1 Investice

Investice jsou důležitým faktorem hospodářského rozvoje téměř každého podniku, kdy se s jeho pomocí realizuje perspektivní politika státu dále pak jednotlivých oblastí státu a každé společnosti (*Grublová, 2007*).

Jsou součástí hrubého domácího produktu státu. Nespotřebují se během jejich tvorby, ale spotřebovávají se v ekonomice rozmanitým způsobem a přinášejí tam svým investorům zisk. Investice mají význam nejen pro okamžité zvýšení ekonomické aktivity, ale i pro dlouhodobější růst ekonomiky (*Polách, Drábek, 2012*).

2.1.1 Pojem investice

Kapitálové výdaje na pořízení hmotného majetku, jako je např. pozemek, budova, stavba, umělecké dílo apod., s pořizovací cenou vyšší než 40 000,- a dobou životnosti delší než jeden rok.

Kapitálové výdaje na pořízení nehmotného majetku např. licence, software, know-how, kde pořizovací cena je vyšší než 60 000,- a doba použitelnosti delší než jeden rok.

Kapitálové výdaje na pořízení finančního majetku dlouhodobé povahy jako jsou obligace, směnky, zástavní listy apod. (*Grublová, 2007*).

Investice z pohledu makroekonomie

Hrubé investice se obvykle definují jako přírůstek investičních statků za dané období. Jsou výsledkem volby mezi výrobou spotřebních statků a výrobou investičních statků. Investice tvoří jeden z rozdílů mezi přítomností a budoucností každé ekonomiky. Pokud ekonomika obětuje část své spotřeby ve prospěch investičních statků, může se rychleji rozvíjet a v budoucnosti vytvářet vyšší hrubý národní produkt (*Grublová, 2007*).

Investice z pohledu mikroekonomiky

Investice jsou peněžní výdaje, u kterých se očekává přeměna na budoucí peněžní příjmy za období delší, než je jeden rok. Použité peněžní výdaje nazýváme kapitálové výdaje (*Grublová, 2007*).

2.1.2 Členění investic

a) Reálné investice

Jsou to zhmotněné soubory staveb, strojů, zařízení, které něco produkují a prostřednictvím výrobků či služeb se reprodukuje. V konečné fázi jsou cílem finančních investic (*Polách, Drábek, 2012*).

b) Finanční investice

Jsou to nákupy podílů na majetku, doklady o poskytnutí půjčky (příkladem může být dluhopis), a jiné dokumenty kapitálového a peněžního trhu (*Polách, Drábek, 2012*).

Ve vztahu k současnému dlouhodobému majetku lze rozlišit součet obnovovacích a rozvojových investic vyjadřuje hrubé investice. Impulsem k realizaci obnovovacích investic je především jejich morální či fyzická zastaralost. Tato obnova zařízení obvykle nezpůsobí vysoký nárůst zisku, ale přináší efekt plynoucí z nárůstu odpisů. Předpokladem rozvojových investic je rozšiřování výrobní kapacity, zvyšování výroby i zisku podniku.¹

c) Hrubé investice

Z makroekonomického hlediska to jsou přírůstky kapitálových statků za dané období. Např. budov, strojů, hal, dopravních prostředků apod. (*Grublová, 2007*).

d) Čisté investice

Rozdíl mezi hrubými investicemi a znehodnocením kapitálu (př. odpisy). Čisté investice jsou hrubé investice snížené o znehodnocení kapitálu (*Grublová, 2007*).

¹ Vosatko: prezentace. Podniková ekonomika, Investiční činnost [online]. [cit. 2013-03-04]. Dostupné z: http://fzp.ujep.cz/~VOSATKA/Prednasky_NOP/Prednaska_09-Investicni_cinnost.ppt.

2.1.3 Formy pořizování investic

- koupě,
- investiční výstavba dodavatelským způsobem,
- investiční výstavba ve vlastní režii,
- darováním,
- bezúplatným nabytím na základě smlouvy o koupi najaté věci např. finanční leasing.

Velké investiční projekty jsou označovány jako investiční výstavba, kde účastníky jsou investor (organizace financující investici), projektant (vypracování projektu vč. rozpočtu), dodavatel (uskutečňuje výstavbu) (*Grublová, 2007*).

2.2 Investiční proces

Investiční proces může být definován jako soubor činností, které podnik musí uskutečnit v zájmu svého efektivního a dlouhodobého rozvoje.

2.2.1 Investiční proces a jeho fáze

K nejdůležitějším podnikatelským rozhodnutím patří - kolik investovat, do čeho, kdy, kde a jak investovat. Rozhodování o investicích patří vždy k rozhodování o budoucím vývoji. Investice jsou vždy zdrojem výnosů nebo zisku v delším časovém období (*Polách, Drábek, 2012*).

Fáze investičního procesu

- ***Předinvestiční fáze***

Zde probíhá podrobná identifikace investičních projektů. Méně vhodné projekty se vyloučí. Vypracovává se prováděcí studie (technicko-ekonomická studie). Úkolem technicko-ekonomické studie je zajistit všechny technické, obchodní a finanční informace rozhodující pro vyhodnocení projektu (přijetí či nepřijetí) (*Grublová, 2007*).

- ***Investiční fáze***

Větší počet činností, které vytvářejí jádro vlastní realizace projektu.

Kroky investiční fáze:

- vytvoření právní finanční a organizační základny pro realizaci,
- zpracování projektové dokumentace, zajištění technologie,
- realizace nabídkových řízení zahrnující vyhodnocení nabídek,
- zajištění pozemků a výstavba budov,
- výcvik personálu,
- kolaudace a zkušební provoz.

Pro úspěšnou realizaci projektu se využívají účinné metody, jako např. metoda kritické cesty apod. Nezbytná je i kontrola časového plánu realizace, včasné zachycení odchylek a posouzení jejich vlivu na daný termín uvedení projektu.

- ***Provozní fáze***

Provozní fázi rozlišujeme ze dvou hledisek, a to z dlouhodobého a krátkodobého. Krátkodobý pohled se soustřeďuje na uvedení projektu do provozu. Vznik některých obtíží jako např. nedostatečná kvalifikace pracovníků, nezvládnutí technologického procesu apod. Dlouhodobý pohled se pak týká celkové strategie, na které byl projekt založen.

- ***Ukončení provozu a likvidace***

Na konci životnosti projektu je nutné vybudované zařízení odstranit. Nastává tak fáze ukončení projektu a likvidace. Zde nesmíme zapomenout na jedné straně na náklady související s likvidací zařízení, sanací zastavěných ploch apod., na druhé straně můžeme počítat s možným výnosem z prodeje likvidovaného zařízení.²

2.2.2 Kritéria investičního rozhodování

Kritéria můžeme rozdělit podle závěrečného efektu investice, na který se při svém hodnocení zaměřují.

² CzechTrade: BusinessInfo.cz. Dotace, financování: Veřejné zakázky [online]. 23.05.2011. [cit. 2013-03-04]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/proces-pripravy-a-realizace-projektu-2860.html#!>

Peněžní kritéria hodnotí očekávané investiční peněžní toky. Řadíme sem např. čistou současnou hodnotu, index čisté současné hodnoty, vnitřní výnosové procento, prostá a diskontovaná doby návratnosti.

Nákladová kritéria se zaměřují na hodnocení očekávaných úspor nákladů. Patří sem např. kritérium diskontovaných nákladů projektu.

Zisková kritéria vychází z očekávaného výsledku hospodaření investice. Příkladem může být průměrná výnosnost projektu (*Marek, 2009*).

2.3 Veřejné investice

2.3.1 Specifika veřejných investic

Prostor pro soukromopodnikatelské aktivity je určen kritériem ziskovosti. Soukromý podnikatel se snaží svůj kapitál vložený do investice zhodnotit co nejrychleji. Jen kapitálově silní podnikatelé si mohou dovolit investice s delší časovou návratností. Tyto investice jsou krátkodobě nevýnosné nebo přinášejí v krátkém časovém horizontu ztrátu. Pro harmonický urbanistický rozvoj měst je ovšem nutná řada investic, která nesplňují kritéria ziskovosti a efektivnosti. Jsou to například investice do veřejné dopravy, technické infrastruktury, likvidace komunálního odpadu apod. (*Maier, Čtyroky, 2000*).

Veřejný sektor bývá právě nositelem investic, kde nelze očekávat krátkodobě (a často ani dlouhodobě) přímý zisk pro investora. Ten má na rozdíl od soukromého sektoru možnost získat potřebné prostředky ne na trhu nabízením služeb, ale nuceně, z daní poplatníků (*Maier, Čtyroky, 2000*).

Užívání veřejných prostředků je v tržní ekonomice bráno jako legitimní zejména tehdy, jestliže se tím kompenzuje selhání trhu. Efekty veřejně prospěšných investic mají povahu pozitivních externalit. Výsledkem veřejné investice bývá veřejný statek (*Maier, Čtyroky, 2000*).

2.3.2 Kritéria veřejných investic

a) *Obecná prospěšnost*

Nejčastějším případem veřejných investic je poskytování veřejných statků. Žádný ekonomický efekt plynoucí z veřejných statků se nedá běžnými ekonomickými kalkulacemi vyčíslit, protože se většinou týká řady subjektů. Běžně tento efekt nepoukazuje na to, čeho bylo dosaženo, ale čemu (jaké škodě, jakým jiným výdajům) se předešlo nebo zabránilo. V tomto případě nás nezajímá, kolik který subjekt vydělal, ale kolik by musel vynaložit, kdyby k veřejné investici nedošlo (například jaké by byly časové ztráty v dopravě, kdyby se nepostavil nový most) (Maier, Čtyrský, 2000).

b) *Paretovo kritérium obecné prospěšnosti*

Veřejná prospěšnost se týká celé komunity, které se změna týká a která ji prostřednictvím daní financuje (př. všichni občané měst). Pro posouzení, zda je či není změna veřejně prospěšná, se užívá tzv. Paretovo kritérium obecné (veřejné) prospěšnosti. Podle tohoto kritéria se bere změna za obecně prospěšnou, pokud minimálně jednomu z dotčených subjektů přinese užitek a žádnému neuškodí (Maier, Čtyrský, 2000).

Praxe je ale jiná, v naprosté většině urbanistický rozvoj vždy někoho poškodí. Proto se více uplatňuje tzv. potenciální Paretovo kritérium. Vypovídá o efektivně kompenzované újmě, kterou by změnou utrpěl některý subjekt (Maier, Čtyrský, 2000).

c) *Efektivita*

Efektivita činnosti veřejného sektoru se považuje za méně důležitou, než je tomu u soukromého sektoru. V posledních letech je trend předávat i provozování veřejně prospěšných činností soukromému sektoru. Ztrátovost těchto činností kompenzuje veřejný rozpočet. Odpůrci tohoto trendu tvrdí, že se sice veřejné služby touto cestou zefektivňují, ale pouze na straně jejich poskytovatele. K úsporám ve veřejných rozpočtech dochází na úkor kvality poskytovaných služeb. Komerční poskytovatel služeb není motivován k efektivnímu využívání veřejných prostředků, ale k zisku z těchto prostředků (Maier, Čtyrský, 2000).

d) Spravedlnost

Je etickým a politickým problémem, kterému se nelze vyhnout při rozhodování o veřejných investicích. Primárním zdrojem veřejných příjmů jsou daně vybírané od poplatníků, a protože výška daní je diferencována podle majetku poplatníka, jeho příjmů a dalších individuálních kritérií, je sporné, co lze považovat za spravedlivé. (Maier, Čtyroky, 2000).

2.4 Veřejné zakázky

Základním právním předpisem upravujícím problematiku veřejného zadávání je zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách. Z důvodu zjednodušení a zprůhlednění celého systému udělování veřejných zakázek je tento zákon předmětem častých legislativních změn, které podstatným způsobem mění dosavadní zákonnou úpravu. Změny zákona o veřejných zakázkách byly uskutečněny prostřednictvím „velké novely“ č. 179/2010 Sb., která se dostala v platnost 15. září 2010.³

Poslední novela zákona o veřejných zakázkách č. 55/2012 byla schválena 24.2.2012, s platností od 1.4.2012, s výjimkou některých částí, která nabývají účinnosti 1. ledna 2014.

Veřejná zakázka je alokace veřejných zdrojů, kdy subjekt veřejného sektoru s ohledem na svoje působnosti vymezené zákony se rozhodne pořídit určitý veřejný statek či veřejnou službu formou nákupu od externího producenta. Subjekt veřejného sektoru sám neprodukuje daný statek či službu ve vlastní režii, ale zajišťuje ho pro něj externí dodavatel. Z ekonomického hlediska platí, že získání veřejného statku či služby externím dodavatelem musí být ekonomicky výhodnější než získání daného statku či veřejné služby formou vlastní produkce. Rozhodování o veřejné zakázce probíhá v několika fázích (Ochrana, 2011).

³ CzechTrade: BusinessInfo.cz. Legislativa, právo: Veřejné zakázky [online]. 03.12.2010. [cit. 2013-03-04]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/verejne-zakazky-opu-4643.html>

2.4.1 Fáze veřejné zakázky

Fází veřejné zakázky se rozumí časově a věcně samostatná etapa vztahující se k rozhodování, přípravě, výběru, realizaci a kontrole veřejné zakázky. Fáze přípravy viz Tab. 2.1 a výběru veřejné zakázky s následným uzavřením smlouvy je procesně upravena v zákoně č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách (*Ochrana, 2011*).

Proces přípravy, výběru, realizace a kontroly veřejné zakázky věcně upravují i další zákony, které stanovují jednotlivým zadavatelům povinnosti ohledně nakládání s veřejnými zdroji. Jejich věcná stránka je předmětem formální i obsahové kontroly ze strany Nejvyššího kontrolního úřadu (*Ochrana, 2011*).

Tab. 2.1 Fáze veřejné zakázky

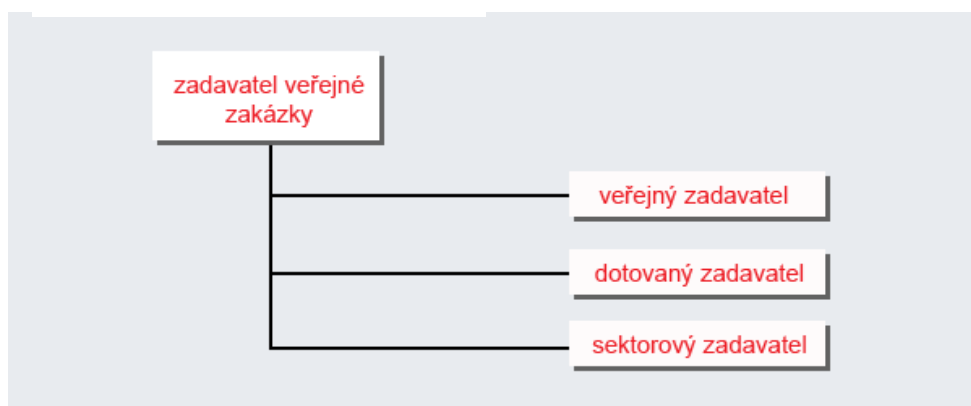
Pořadí fáze	Název fáze	Základní problémová otázka ze strany veřejného sektoru (zadavatele)
1	Rozvaha specifikace	Je potřebná intervence ze strany veřejného sektoru?
2	Selekce	Jakou vhodnou formu k řešení veřejného problému vybrat?
3	Rozhodnutí o řešení problému formou veřejné zakázky	Je řešení problému formou veřejné zakázky účelné?
4	Příprava dokumentace a zadávání veřejné zakázky	Vytvoř dokumentaci podle zákona o veřejných zakázkách a proveď, zda připravená zadávací dokumentace odpovídá obsahovým náležitostem.
5	Hodnocení	Hodnoť jednotlivé nabídky podle stanovených kritérií.
6	Výběr	Vyber ekonomicky nejvhodnější nabídku.
7	Exploatace	Realizuj vybranou nabídku.
8	Monitorování	Sleduj proces životního cyklu, zda jsou plněny stanovené nákladově-užitkové ukazatele.
9	Závěrečný audit výkonu	Realizuj výkonnostní audit ex-post.

Zdroj: Ochrana, 2011

2.4.2 Zadavatel veřejné zakázky

Zákon vymezuje tři možné kategorie veřejných zadavatelů, viz Obr. 2.1. Řadíme sem zadavatele veřejného, dotovaného a sektorového. Sektorový zadavatel bývá v praxi označován, jako síťový nebo odvětvový zadavatel. Zákon taxativně stanoví sféru veřejných zadavatelů. I přes tento taxativní výčet je okruh případných zadavatelů značně velký a proměnlivý. Zadavatelem veřejné zakázky může být fyzická i právnická osoba. Za jednoho zadavatele se považuje i několik zadavatelů, pokud se sdruží či jinak spojí, za předpokladu písemné dohody.⁴

Obr. 2.1 Zadavatel veřejné zakázky



Zdroj: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/verejne-zakazky-opu-4643.html>

a) Veřejný zadavatel

Řadíme zde zadavatele, mezi které patří Česká Republika, státní příspěvková organizace, územní samosprávný celek (obec, kraj), příspěvková organizace zřízena tímto samosprávním celkem nebo jiná právnická osoba za předpokladu splnění podmínek stanovených zákonem.⁵

⁴ CzechTrade: BusinessInfo.cz. Legislativa, právo: Veřejné zakázky [online]. 03.12.2010. [cit. 2013-03-04]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/verejne-zakazky-opu-4643.html>

⁵ CzechTrade: BusinessInfo.cz. Legislativa, právo: Veřejné zakázky [online]. 03.12.2010. [cit. 2013-03-04]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/verejne-zakazky-opu-4643.html>

b) Dotovaný zadavatel

Tímto zadavatelem je jakákoliv právnická či fyzická osoba, která zadává veřejnou zakázku hrazenou z více než 50 % z peněžitých prostředků poskytnutých veřejným zadavatelem, pokud jde o nadlimitní veřejné zakázky na stavební práce nebo nadlimitní zakázky na služby.⁶

c) Sektorový zadavatel

Základním předpokladem pro postavení určité osoby, jako sektorového zadavatele je tedy provádění výkonů některé z činností vymezených v § 4 zákona o veřejných zakázkách. Touto relevantní činností se rozumí například činnost v odvětví plynárenství, teplárenství, elektroenergetiky, vodárenství apod.⁷

d) Centrální zadavatel

Nově se zavádí institut centrálního zadavatele, který umožňuje zadavatelům pořizovat zboží, služby či stavební práce prostřednictvím centrálního zadavatele, bez toho aby sami museli podstupovat zadávací řízení, které je úkolem centrálního zadavatele. Centrálním zadavatelem může být výhradně veřejný zadavatel. Zadavatelé uzavírají s centrálním zadavatelem před zahájením centralizovaného zadávání smlouvu, ve které jsou upraveny podmínky související s centralizovaným zadáváním.⁸

2.4.3 Předmět veřejné zakázky

Je to úplatné poskytování dodávek, služeb nebo úplatné provedení stavebních prací. Užitek jsou realizovány formou zakázky na základě smlouvy mezi zadavatelem a dodavatelem či více dodavateli. Zadavatel veřejné zakázky podle zákona musí v oznámení či výzvě o zahájení zadávacího řízení použít vymezení zboží, služeb a stavebních prací podle

⁶ CzechTrade: BusinessInfo.cz. Legislativa, právo: Veřejné zakázky [online]. 03.12.2010. [cit. 2013-03-04]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/verejne-zakazky-opu-4643.html>

⁷ CzechTrade: BusinessInfo.cz. Legislativa, právo: Veřejné zakázky [online]. 03.12.2010. [cit. 2013-03-04]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/verejne-zakazky-opu-4643.html>

⁸ CzechTrade: BusinessInfo.cz. Legislativa, právo: Veřejné zakázky [online]. 03.12.2010. [cit. 2013-03-04]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/verejne-zakazky-opu-4643.html>

klasifikace platné pro veřejné zakázky na základě předpisu Evropských společenství (Ochrana, 2011).

Zadavatel je vždy povinen při stanovování předmětu veřejné zakázky prověřovat, zda daný předmět odpovídá kritériu účelného vynaložení zdrojů, viz Tab. 2.2.

Tab. 2.2 Příklady otázek prověření předmětu veřejné zakázky

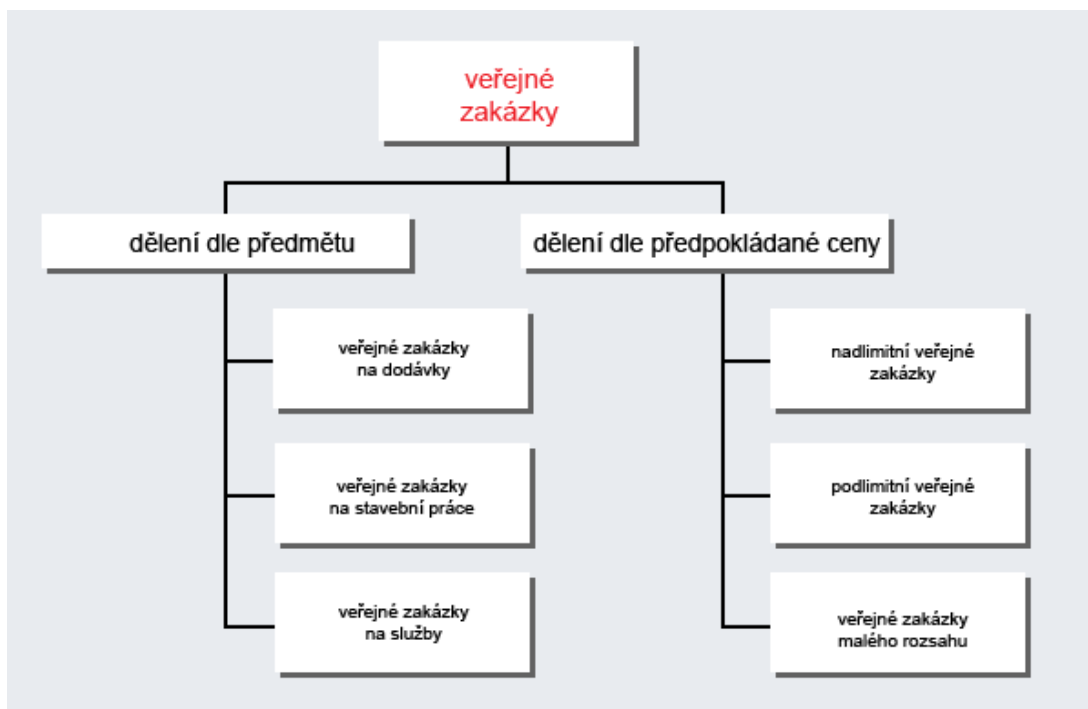
Otázka	Odpověď	
	Ano (1)	Ne (0)
Je předmět veřejné zakázky stanoven tak, že je zřejmé, jaké vlastnosti má daná dodávka na zboží, služby, stavební práce mít?		
Mají všechny uvedené vlastnosti (parametry) související s předmětem veřejné zakázky stanovené vyhodnotitelné ukazatele?		
Je možné ke každému ukazateli přiřadit hodnoticí kritérium související s účelem veřejné zakázky?		
Je možné každé hodnoticí kritérium spolehlivě vyhodnotit?		
Výsledné skóre		

Zdroj: Ochrana, 2011

2.4.4 Druhy veřejných zakázek

Rozdělení veřejných zakázek na druhy, viz Obr. 2.2

Obr. 2.1 Druhy veřejných zakázek



Zdroj: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/verejne-zakazky-opu-4643.html>

a) Dle předmětu

- ***Veřejné zakázky na dodávky***

Předmětem této zakázky je pořízení věci (zboží). Věc musí přinést uspokojení předem definovaných veřejných potřeb. Můžeme zde zařadit i poskytnutí služby, která souvisí s montáží, umístěním či uvedením věci do provozu, a to na základě toho, že taková to služba je nutná ke splnění veřejné zakázky (Ochrana, 2011).

- ***Veřejná zakázka na stavební práce***

Dělí se do 3 forem:

- Provedení stavebních prací
- Provedení projektové nebo inženýrské činnosti
- Zhotovení stavby

Forma provedení stavebních prací je rozdělena na základě druhu stavebních činností. K těmto činnostem můžeme zařadit stavebnictví, příprava staveniště, demolice, pozemní a inženýrské stavitelství, montáž střešních konstrukcí, výstavba sportovních zařízení, omítkářské práce, truhlářské práce a další. Dále následuje provedení těchto prací a s nimi související inženýrskou činností. Zhotovená stavba má pak užitnou hodnotu, která se projevuje plněním stanovené užitné funkce (ekonomické, technické) (Ochrana, 2011).

- ***Veřejné zakázky na služby***

Tyto veřejné zakázky jsou ve formě čistého poskytnutí služeb a kombinovaného poskytnutí služeb. Čistá forma veřejných služeb představuje druhovou formu veřejné zakázky, která není veřejnou zakázkou na dodávky ani veřejnou zakázkou na stavební práce. Kombinovaná forma je taková forma služby, která je poskytována spolu s dodávkou nebo stavebními pracemi, kdy hodnota služeb je vyšší než hodnota dodávky (Ochrana, 2011).

b) Dle předpokládané ceny

- ***Nadlimitní***

Je taková veřejná zakázka, jejíž předpokládaná hodnota bez daně z přidané hodnoty dosáhne nejméně finančního limitu stanoveného prováděcím právním předpisem pro jednotlivé kategorie zadavatelů, oblasti a druhy. Prováděcí právní předpis také vymezuje seznam zboží,

pro které platí zvláštní finanční limit a výše limitu (*Zákon o veřejných zakázkách 137/2006 Sb.*).

- ***Podlimitní***

Rozumí se veřejná zakázka, u které předpokládaná hodnota činí v případě veřejné zakázky na dodávky nebo služby nejméně 1 000 000 Kč bez daně z přidané hodnoty. V případě veřejné zakázky na stavební práce hodnota činí nejméně 3 000 000 Kč bez daně z přidané hodnoty (*Zákon o veřejných zakázkách 137/2006 Sb.*).

- ***Malého rozsahu***

Zakázkou malého rozsahu se rozumí veřejná zakázka, jejíž předpokládaná hodnota nedosáhne 1 000 000 Kč bez daně z přidané hodnoty v případě veřejné zakázky na dodávky nebo na služby. V případě veřejné zakázky na stavební práce hodnota nepřekročí 3 000 000 Kč bez daně z přidané hodnoty (*Zákon o veřejných zakázkách 137/2006 Sb.*).

2.4.5 Hodnotící kritéria veřejné zakázky

Hodnotící kritéria odvozujeme z předmětu a charakteristik veřejné zakázky. Zákon o veřejných zakázkách stanovuje dvě hodnotící kritéria. Mezi ty řadíme ekonomickou výhodnost nabídky a nejnižší nabídkovou cenu (*Ochrana 2011*).

a) Kritérium nejnižší nabídkové ceny

Hodnocení nabídek podle tohoto kritéria je vhodné v případě hospodárného použití zdrojů, a to tehdy, kdy minimalizací ceny bude splněn účel, který má veřejná zakázka přinést. Provádí se to tak, že zadavatel si stanoví maximální a minimální parametry a jejich ukazatele, která má potenciálně přijatá nabídka mít. Nejnižší nabídková cena může být použita, pokud nebude ohroženo naplnění předmětu veřejné zakázky. Zadavatel musí ze zákona dodržet odpovídající kvalitu při hospodárném vynaložení zdrojů. Při sledování hospodárnosti se nezaměřujeme jen na pořizovací náklady, ale i na celkové náklady pořízení investice. Proto by se měly rozlišovat pořizovací náklady (nákupní cena) a náklady související s celoživotním cyklem investice. Pokud zadavatelé nezahrnují do kalkulací obojí náklady, dopouštějí se neekonomického vynaložení zdrojů. Tím pádem se stanou předmětem kritiky ze strany Nejvyššího kontrolního úřadu.

b) Kritérium ekonomické výhodnosti nabídky

Základní kritérium ekonomické výhodnosti se stanoví tak, že dílčí hodnotící kritéria musí vyjadřovat vztah užitné hodnoty a ceny a vztahovat se k nabízenému plnění veřejné zakázky. Užitná hodnota představuje očekávaný užitek, který bude plynout z realizované zakázky. Tento užitek je v zadávací dokumentaci označován jako předmět plnění veřejné zakázky. Cena je uváděna v různých nákladových kritériích. Ekonomická výhodnost je svým obsahem konstruována tak, že ji můžeme rozložit na podmnožinu dílčích ukazatelů. Podle formy rozlišujeme kritéria na kvantitativní a kvalitativní.

Kvalitativní kritéria nejsou přímo vyhodnotitelná. Musíme použít transformační postupy, jimiž tato kritéria převedeme na měřitelná. Jsou to taková kritéria, která poukazují na sledované předmětné vlastnosti jako na celek. Příkladem může být estetický dojem z navrženého projektu.

Kvantitativní kritéria jsou taková, která můžeme přímo vyhodnotit. Kritéria sama v sobě obsahují ukazatele a měřicí jednotky (př. kg, metry). Dále kvantitativní kritéria dělíme na nákladová (minimalizační) a užitková (maximalizační).

2.4.6 Výběrové řízení (zadávací)

Zákon o veřejných zakázkách hovoří o zadávacím řízení, ale veřejnost zná spíše pojem výběrové řízení. Právě při výběru nejvhodnější nabídky se používá k zabezpečení soutěže zadávací řízení. Je to tedy nějaký formalizovaný postup, kterým je vyhodnocován a vybírán dodavatel nějaké veřejné zakázky. Zadávací řízení se zahajuje výhradně způsoby stanovenými v zákoně, jiný způsob, který je v rozporu se zákonem nelze považovat za platný. Zadávací řízení se zahajuje dvěma základními způsoby, a to buď uveřejněním oznámení o zahájení zadávacího řízení, nebo je zadávací řízení zahajováno výzvou.

Zadávací řízení se skládá z následujících fází:

- zveřejnění zadání (včetně kritérií posuzování nabídek),
- odevzdání obálek,
- otevření obálek,
- posouzení nabídek,
- zveřejnění výsledků.

Zákon o veřejných zakázkách rozlišuje a upravuje následující druhy zadávacích řízení:

- otevřené řízení,
- užší řízení,
- jednací řízení s uveřejněním,
- jednací řízení bez uveřejnění,
- soutěžní dialog,
- zjednodušené podlimitní řízení.

Použití jednotlivých zadávacích řízení závisí na dvou skutečnostech. První je kategorie zadavatele (zda jde o zadavatele veřejného, dotovaného či sektorového). Ve druhé podmínce by už šlo o to, zda v případě některých zadávacích řízení jsou naplněny zákonné podmínky pro jejich použití.⁹

a) Otevřené řízení

Je nejjednodušším typem výběrových řízení. Zadavatel zde vyzve neomezený počet dodavatelů (uchazečů o veřejnou zakázku), aby podali své nabídky. Otevřené řízení je neomezeným výběrovým řízením. Podat svou nabídku je oprávněna kterákoli osoba, která má o podání nabídky zájem.¹⁰

b) Užší řízení

V tomto řízení zadavatel vyzývá neomezený počet dodavatelů k podání žádostí o účast v užším řízení. Je omezeným typem zadávacího řízení, nabídku mohou podat jen ty osoby, které zadavatel vyzval o účast v užším řízení.¹¹

Velká novela č. 179/2010 Sb., významným způsobem upravila možnost zadávat zakázku v režimu jednacího řízení (s uveřejněním i bez uveřejnění).

⁹ CzechTrade: BusinessInfo.cz. Legislativa, právo: Veřejné zakázky [online]. 03.12.2010. [cit. 2013-03-04]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/verejne-zakazky-opu-4643.html>

¹⁰ CzechTrade: BusinessInfo.cz. Legislativa, právo: Veřejné zakázky [online]. 03.12.2010. [cit. 2013-03-04]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/verejne-zakazky-opu-4643.html>

¹¹ CzechTrade: BusinessInfo.cz. Legislativa, právo: Veřejné zakázky [online]. 03.12.2010. [cit. 2013-03-04]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/verejne-zakazky-opu-4643.html>

Jednací řízení s uveřejněním a bez uveřejnění

Jednací řízení s uveřejněním je jednodušší a méně formální způsob zadání veřejné zakázky. Zadavatel vyzývá neomezený počet dodavatelů k podání žádosti o účast v tomto řízení, kde na jejím základě s nimi dále jedná.¹²

Jednací řízení bez uveřejnění představuje nejjednodušší a nejméně formální způsob zadání. Zadavatel veřejné zakázky přímo vyzve jednoho či více dodavatelů k dalšímu jednání. Zájemci tak nepodávají svoji nabídku.¹³

c) Soutěžní dialog

V Soutěžním dialogu oznamuje veřejný zadavatel neomezenému počtu dodavatelů, že zadá veřejnou zakázku. Toto oznámení je výzvou k podání žádostí o účast v soutěžním dialogu a k prokázání splnění kvalifikace. Veřejný zadavatel specifikuje své potřeby, požadavky a jiné skutečnosti. Zájemci předkládají písemnou žádost o účast a prokazují splnění kvalifikace ve stanovené lhůtě (*Zákon o veřejných zakázkách 137/2006 Sb.*).

d) Zjednodušené podlimitní řízení

V podlimitním řízení vyzývá veřejný zadavatel písemnou výzvou nejméně 5 zájemců k podání nabídky a k prokázání splnění kvalifikace. Zadavatel uveřejní svou výzvu na profilu zadavatele po celou dobu trvání lhůty pro podání nabídek. Veřejný zadavatel nesmí vyzývat opakovaně shodný okruh zájemců, pokud to není odůvodněno předmětem veřejné zakázky (*Zákon o veřejných zakázkách 137/2006 Sb.*).

Profil zadavatele musí mít od 1.1.2013 zřízeno i město na webových stránkách <http://www.vestnikverejnychzakazek.cz/> .

¹² CzechTrade: BusinessInfo.cz. Legislativa, právo: Veřejné zakázky [online]. 03.12.2010. [cit. 2013-03-04]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/verejne-zakazky-opu-4643.html>

¹³ CzechTrade: BusinessInfo.cz. Legislativa, právo: Veřejné zakázky [online]. 03.12.2010. [cit. 2013-03-04]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/verejne-zakazky-opu-4643.html>

2.4.7 Financování veřejných zakázek

Veřejné zakázky jsou financovány z vlastní činnosti obcí a měst, z fondů, sponzorských darů, dotací apod.

Rozpočet

Základním nástrojem finančního hospodaření územních samosprávných celků je podle zákona č. 250/2000 Sb. o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, jejich rozpočet, který vychází z rozpočtového výhledu (*Otrusinová, Kubičková, 2011*).

Rozpočtový výhled

Rozpočtový výhled je pomocným nástrojem územního samosprávného celku, který slouží pro střednědobé finanční plánování rozvoje hospodářství územního samosprávného celku. Sestavuje se na základě uzavřených smluvních vztahů a přijatých závazků zpravidla na 2 až 5 let následujících po roce, na který se sestavuje roční rozpočet. Obsahuje souhrnné základní údaje o příjmech a výdajích, zejména o dlouhodobých závazcích a pohledávkách, o finančních zdrojích a potřebách dlouhodobě realizovaných záměrů (*Otrusinová, Kubičková, 2011*).

Rozpočet územního samosprávného celku je finančním plánem, jímž se financování ÚSC řídí po dobu jednoho roku. Rozpočtový rok se shoduje s rokem kalendářním. Rozpočet obsahuje přehled příjmů a výdajů ÚSC i jimi zřizovaných subjektů (*Otrusinová, Kubičková, 2011*).

Rozpočet bývá sestavován jako vyrovnaný, ale může být schválen:

- přebytkový pokud jsou příjmy daného roku určeny k využití až v letech následujících, nebo jsou určeny ke splacení jistiny úvěrů z předcházejících let
- schodkový jen v případě, že schodek bude možné uhradit z finančních prostředků minulých let, nebo smluvně zabezpečenou půjčkou, úvěrem, návratnou finanční výpomocí

Kladný zůstatek finančních prostředků rozpočtového hospodaření běžného roku se převádí k využití v dalším roce (*Směrnice MÚ Potštát, Vnitřní předpis 7/2009 o Rozpočtu*).

Příjmy rozpočtu města tvoří

- příjmy z vlastního majetku a majetkových práv,

- příjmy z výsledků vlastní činnosti,
- příjmy z vlastní správní činnosti včetně příjmů z výkonů státní správy, k nimž je obec pověřena podle zvláštních zákonů,
- výnosy z místních poplatků podle zvláštního zákona,
- výnosy daní nebo podíly na nich podle zvláštního zákona,
- dotace ze státního rozpočtu a ze státních fondů,
- dotace z rozpočtu kraje,
- přijaté peněžité dary a příspěvky,
- jiné příjmy, které podle zvláštních zákonů patří do příjmů obce
(Otrusínová, Kubičková, 2011).

Výdaje rozpočtu města představují

- úhrady závazků vyplývající pro město z plnění povinností uložených zákonem,
- výdaje na vlastní činnost města v jeho samostatné působnosti, zejména výdaje spojené s péčí o vlastní majetek a jeho rozvoj,
- výdaje spojené s výkonem státní správy,
- úhrada úroků z přijatých půjček a úvěrů,
- výdaje na podporu subjektů provádějících veřejně prospěšné činnosti a na podporu soukromého podnikání prospěšného pro město,
- dary a příspěvky pro sociální nebo jiné humanitární účely,
- jiné výdaje uskutečněné v rámci působnosti města (Otrusínová, Kubičková, 2011).

Rozpočet ÚSC se zpracovává v třídění podle paragrafů rozpočtové skladby, kterou stanoví Ministerstvo financí vyhláškou. ÚSC sestaví rozpočet v třídění podle rozpočtové skladby (pouze na paragrafy), tak aby schválený rozpočet vyjadřoval závazné ukazatele, jimiž se mají řídit:

- výkonné orgány ÚSC při hospodaření podle rozpočtu
- právnické osoby zřízené nebo založené v působnosti ÚSC při svém hospodaření
- další osoby, které mají být příjemci dotací nebo příspěvků z rozpočtu.

Po schválení rozpočtu v zastupitelstvu ÚSC, se provádí jeho rozpis na položky. Součástí a účelem rozpisu rozpočtu je sdělení závazných ukazatelů těm subjektům, které jsou povinny se jimi řídit. Na základě schváleného rozpočtu uskutečňuje ÚSC své finanční

hospodaření a kontrolu svého hospodaření podle zvláštního právního předpisu (*Otrusinová, Kubičková, 2011*).

Rozpočet může být po jeho schválení změněn z důvodu:

- změny v organizaci hospodářství financovaného rozpočtem
- změny právních předpisů ovlivňující výši rozpočtovaných příjmů nebo výdajů
- změny objektivně působících skutečností ovlivňujících plnění rozpočtu.

Změny rozpočtu se provádějí rozpočtovými opatřeními, která se evidují podle časové posloupnosti. Rozpočtové opatření představuje použití nových, rozpočtem nepředvídaných příjmů k úhradě nových rozpočtem nezabezpečených výdajů, přesun rozpočtových prostředků v rámci paragrafů nebo položek aj. (*Směrnice MÚ Potštát, Vnitřní předpis 7/2009 o Rozpočtu*).

Účelovost rozpočtových prostředků se určí individuálně (ve vztahu ke konkrétnímu úkolu), odvětvově (ve vztahu k potřebám daného odvětví), územně (ve vztahu k potřebám vymezeného území) (*Otrusinová, Kubičková, 2011*).

Rozpočtové prostředky ÚSC, které do konce roku nebyly využity, se převádějí do dalšího roku. Jejich účelovost se zachovává. Výjimkou jsou nevyužité účelově a časově vymezené dotace nebo příspěvky, které poskytovatel požaduje po skončení roku vyúčtovat a nepotřebné prostředky vrátit (*Otrusinová, Kubičková, 2011*).

Po skončení kalendářního roku se údaje o ročním hospodaření ÚSC souhrnně zpracovávají do závěrečného účtu (*Otrusinová, Kubičková, 2011*).

Dotace a transfery

Transfer představuje poskytnutí peněžních prostředků z veřejných rozpočtů, ale i přijetí peněžních prostředků veřejnými rozpočty, vč. prostředků ze zahraničí, z rozpočtů ÚSC, ze státních fondů s výjimkou daní, poplatků aj. Do transferů spadají dotace, granty, příspěvky, subvence, dávky, nenávratné finanční výpomoci, peněžité dary (*Otrusinová, Kubičková, 2011*).

Poskytovatel transferu je subjekt nebo osoba, která ho poskytuje příjemci na základě dohody nebo rozhodnutí. Příjemce je ten, kdo přijímá transfer s cílem uhradit závazek nebo pořízená aktiva (*Otrusínová, Kubičková, 2011*).

Dělení dle několika hledisek

- ***Podle poskytovatele***
 - Státní rozpočet ČR,
 - Rozpočty ÚSC,
 - EU prostřednictvím státního rozpočtu,
 - Státní fondy,
 - a další.

- ***Podle účelu***
 - na investiční potřeby (provozní dotace),
 - na pořízení dlouhodobého majetku (investiční dotace).

- ***Podle způsobu poskytování a vypořádání transferů***
 - s povinností finančního vypořádání,
 - bez povinnosti finančního vypořádání.

Získání dotace

Krok č. 1 – Vypracovat projektový záměr

Nejprve je nutno detailně vypracovat projektový záměr. Nápad, myšlenky a plány shrnout s jasným určením toho, čeho se chce projektem dosáhnout, jaké zdroje jsou potřeba a kolik času bude projekt vyžadovat. Projektový záměr by neměl být postaven na „vodě“, ale mělo by se vycházet z aktuálních potřeb, analýz vnitřního a vnějšího okolí.¹⁴

¹⁴ Ipodnikatel.cz: Podnikám. Jak získat dotaci pro své podnikání [online]. 09.06.2011. [cit. 2013-02-20]. Dostupné z: <http://www.ipodnikatel.cz/Dotace-EU/jak-ziskat-dotaci-pro-sve-podnikani.html>

Krok č. 2 – Najít vhodný dotační program

Ne vždy při potřebě realizovat konkrétní projekt je vhodný dotační program „otevřený“. Je dobré prostudovat harmonogramy vyhlašování jednotlivých výzev dotačních programů a práce spojené s přípravou žádosti správně rozvrhnout a načasovat. Pokud se podaří nalézt vhodný dotační titul pro záměr, tzn. projekt koresponduje s podmínkami a specifickými cíli programového dokumentu (výzvy). Před tím, než vyplníme samotnou žádost, musí být ještě zpracován celkový rozpočet a zabezpečení jeho financování.¹⁵

Krok č. 3 – Zpracovat žádost

Žádost obsahuje studii proveditelnosti, analýzu nákladů a výnosů, logický rámec projektu, finanční analýzu a další povinné přílohy. Je nutné znát požadavky, které musí žadatel splňovat při žádání o dotaci. Žádost i přílohy musejí být zpracovány v souladu s vyhláškou.¹⁶

Krok č. 4 – Předložit žádost

Zpracovanou žádost je potřeba předložit na příslušném místě a ve stanoveném termínu. Vyhlašovatel nejdříve zkontroluje, zda je projekt pro daný program přijatelný. Dále jsou všechny přijaté žádosti hodnoceny podle stanovených hodnotících a bodovacích kritérií. Nejlepší a nejvhodnější projekty jsou doporučeny ke schválení a s žadatelem je podepsána smlouva o financování projektu.¹⁷

Krok č. 5 – Zrealizovat úspěšně projekt

Přislíbená dotace se získává až v průběhu projektu (etapově) nebo až po skončení realizace projektu, a to v případě, že při realizaci byla dodržena všechna stanovená kritéria. Dále se po stanovenou dobu zpracovává monitoring, a to jako kontrola dodržení dotace.¹⁸

¹⁵ Ipodnikatel.cz: Podnikám. Jak získat dotaci pro své podnikání [online]. 09.06.2011. [cit. 2013-02-20]. Dostupné z: <http://www.ipodnikatel.cz/Dotace-EU/jak-ziskat-dotaci-pro-sve-podnikani.html>

¹⁶ Ipodnikatel.cz: Podnikám. Jak získat dotaci pro své podnikání [online]. 09.06.2011. [cit. 2013-02-20]. Dostupné z: <http://www.ipodnikatel.cz/Dotace-EU/jak-ziskat-dotaci-pro-sve-podnikani.html>

¹⁷ Ipodnikatel.cz: Podnikám. Jak získat dotaci pro své podnikání [online]. 09.06.2011. [cit. 2013-02-20]. Dostupné z: <http://www.ipodnikatel.cz/Dotace-EU/jak-ziskat-dotaci-pro-sve-podnikani.html>

¹⁸ Ipodnikatel.cz: Podnikám. Jak získat dotaci pro své podnikání [online]. 09.06.2011. [cit. 2013-02-20]. Dostupné z: <http://www.ipodnikatel.cz/Dotace-EU/jak-ziskat-dotaci-pro-sve-podnikani.html>

Krok č. 6 – Administrace projektu

Žadatel má řadu povinností:

- splnění závazných ukazatelů
- pravidelné předkládání průběžných hlášení o vývoji projektu
- po ukončení projektu předložení závěrečné zprávy a žádost o platbu¹⁹

Úvěry a půjčky

Úvěry a půjčky vyjadřují úvěrové nástroje a dávají možnost financovat potřeby z cizích zdrojů. Žadatel o půjčku obvykle chce nakoupit nějakou věc, službu atd. a nemá k tomu dostatek peněžních prostředků. V takových případech vstupují do hry instituce či individuální investor, který peníze za určitý úrok poskytne. Nakupující proto při nákupu daných věcí nemusí peníze fakticky vlastnit, ale stačí mu, si je vhodně půjčit.²⁰

V České republice je úvěrový trh a trh půjček velmi propracovaný a má velký potenciál. Jedná se o osobitý segment finančního trhu, kde se setkává bankovní sektor s nebankovními soukromými institucemi. Spousta společností zde nabízí půjčky, úvěry, hypotéky a další možnosti poskytování peněz. Žadatel má možnost si vybrat právě takový úvěrový produkt, který bude odpovídat přesně jeho požadavkům.²¹

Každá půjčka a úvěr jsou ve své podstatě stejné (jedná se o půjčení peněz za úrok), ale v podmínkách jsou velké rozdíly, jako např. v ručení, prokazování, dokladování či splácení. Proto je velmi důležité být dobře obeznámen se všemi možnostmi, které finanční trh nabízí a na základě této znalosti se správně a dlouhodobě rozhodovat.²²

¹⁹ Ipodnikatel.cz: Podnikám. Jak získat dotaci pro své podnikání [online]. 09.06.2011. [cit. 2013-02-20]. Dostupné z: <http://www.ipodnikatel.cz/Dotace-EU/jak-ziskat-dotaci-pro-sve-podnikani.html>

²⁰ Pujcky.zacit.cz. Půjčky a vše kolem nich: Půjčky obecně [online]. [cit. 2013-02-20]. Dostupné z: <http://pujcky.zacit.cz/>

²¹ Pujcky.zacit.cz. Půjčky a vše kolem nich: Půjčky obecně [online]. [cit. 2013-02-20]. Dostupné z: <http://pujcky.zacit.cz/>

²² Pujcky.zacit.cz. Půjčky a vše kolem nich: Půjčky obecně [online]. [cit. 2013-02-20]. Dostupné z: <http://pujcky.zacit.cz/>

2.5 Finanční kritéria efektivnosti investičních projektů

Investiční činnost nefinančních podniků představuje specifickou oblast, která je zaměřena na obnovu a rozšíření hmotných a nehmotných investic. Rozhodování o investicích je specifické tím, že je dlouhodobé a musíme uvažovat s faktorem času a rizikem, jak ve fázi přípravy tak i realizace (*Máče, 2006*).

Dlouhodobé financování a kapitálové plánování se zabývá finanční stránkou investičního rozhodování a zahrnuje tyto oblasti:

1. Plánování peněžních toků z investice
2. Finanční kritéria efektivnosti projektů
3. Zohledňování rizik
4. Dlouhodobé financování investiční činnosti

Investice citelně ovlivňují provozní výsledky hospodaření na několik let, protože jde o kapitálově náročné operace s rozhodovacím horizontem delším než 1 rok. Ve většině případů rozhodování o investicích značně ovlivňuje objem i druh produkovaných výkonů. Pro hodnocení investice jsou rozhodující finanční veličiny, tzn. náklady a výnosy a z nich zjišťující cash flow. (*Máče, 2006*).

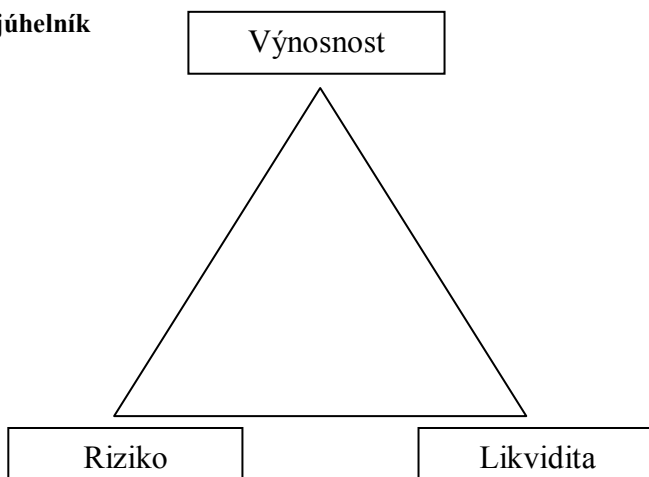
Každá investice je kapitálový výdaj a má zajišťovat návratnost vložených peněžních prostředků. A právě pro hodnocení návratnosti vložených peněžních prostředků používáme finanční kritéria efektivnosti investičních projektů. Výhodná investice je taková, kdy máme přebytek peněžních příjmů nad výdaji, uhradí se amortizace a přiměřeně se zúročí vložený kapitál. Z toho vyplývá, že cílem každé investice je zajištění výnosnosti (rentability). Při věcné investici podniku v neprospěch své likvidity, pak musí zajistit návratnost vložených peněžních prostředků. Investice je charakterizována vyšším rizikem než půjčka potřebných finančních prostředků na kapitálovém trhu. Investor tak očekává vyšší výnos z investice než je úrok na kapitálovém trhu (*Máče, 2006*).

Investice tedy porovnáváme podle faktorů:

- výnosnost,
- riziko,
- likvidita.

Ve většině případů se investor při realizaci investičního projektu snaží dosáhnout co nejvyššího výnosu s co nejmenším rizikem a při nejvyšší možné likviditě. Skutečnost je však jiná. S maximálním výnosem je obvykle spojeno vyšší riziko a minimální likvidita. Skutečnost je zachycována tzv. investorským trojúhelníkem viz Obr. 2.4, pro který platí, že naplnění jednoho vrcholu je na úkor naplnění vrcholů ostatních. Je nutnost volit optimální kombinaci těchto tři kritérií (Máče, 2006).

Obr. 2.3 Investorský trojúhelník



Zdroj: Máče, 2006.

Podstatou metod hodnocení investice je porovnávání vloženého kapitálu a výnosů s přihlédnutím na rizika.

2.5.1 Postup hodnocení investice

- určení jednorázových nákladů na investici,
- odhad budoucích výnosů, které investice přinese,
- určení nákladů na kapitál, kterými se investice financuje,
- výpočet současné hodnoty očekávaných výnosů a použití různých metod ekonomického hodnocení (Synek, 2002).

a) Určení jednorázových nákladů

Odhad je poměrně přesný u odhadu nákladů na pozemky, stroje a výrobní zařízení. Odhad se skládá z nákupní ceny, dopravného a nákladů na instalaci. Další náklady, jako např. stavební, výzkum a vývoj, ochrana životního a pracovního prostředí nebývají tak přesné. Skutečné náklady se často liší od předpokládaných, a to může vést k obtížím v podniku (Synek, 2002).

b) Odhad budoucích výnosů a rizik

Mezi hlavní položky výnosů patří čistý zisk a odpisy, jejich výpočet vychází z odhadu budoucích tržeb a nákladů. Investice často vyvolá růst zásob a růst tržeb zvyšuje pohledávky. Přírůstky těchto položek vyvolají růst pasiv. Změna čistého pracovního kapitálu se vyjadřuje rozdílem přírůstků mezi oběžnými aktivy a krátkodobými závazky. Riziko investice můžeme zahrnout přímo do odhadu budoucích výnosů nebo nepřímo do diskontní míry instituce (Synek, 2002).

c) Určení podnikové diskontní míry (nákladů na kapitál)

Kapitál něco stojí a má své náklady a s těmito musíme počítat při hodnocení investice. Pokud firma financuje investici vlastními zdroji, pak za náklad považuje požadovaný výnos z kapitálu. Při financování cizím kapitálem (úvěrem, půjčkou) nákladem bývá úrok z úvěru. Průměrné procento kapitálových nákladů se počítá podle jednotlivých kapitálových složek (Synek, 2002).

Průměrné kapitálové náklady WACC (Weighted Average Cost of Capital)

Používáme při přepočtech budoucích hodnot na současné. Diskontní míry by měly obsahovat riziko spojené s hodnocením investice. Většinou platí čím vyšší riziko tím vyšší diskontní míra (Synek, 2002).

d) Výpočet současné hodnoty očekávaných výnosů

Jednorázové náklady na investici jsou vynaloženy v poměrně krátkém čase, ale výnosy plynou dlouhou dobu (řadu let). Působí zde faktor času, který vyvolává, že hodnota dnešní peněžní jednotky je vyšší, než hodnota budoucí peněžní jednotky. Výnosy vznikají v delším časovém období, proto se musí přepočítat na stejnou časovou základnu (budoucí hodnota je přepočítávána na současnou). Současná hodnota dle rovnice (2.1), je obvykle definována jako peněžní suma, která má být investována za předpokladu získání vyšších očekávaných výnosů. Při stanovení diskontní míry i cash flow je nutno přihlížet k inflaci a vše podle ní upravovat (Synek, 2002).

$$\text{Výpočet} \quad SHCF = \frac{CF_1}{(1+k)^1} + \frac{CF_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k)^n} = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+k)^t} \quad (2.1)$$

CF_t	očekávaná hodnota cash flow v období t
k	sazba kapitálových nákladů na investici
t	období 1 až n (roky)
n	očekávaná životnost investice v letech

Cash Flow

Nejdůležitějším výsledkem ekonomického hodnocení investice je její tok hotovosti, nebo-li Cash Flow. CF v jednotlivých letech bývá odlišný. Vypovídá o tom, kolik peněz budeme v každém roce získávat. Minimálně do doby návratnosti se tok hotovosti vyjadřuje grafem. Diskontované CF je tok hotovosti snížen o diskont. Lépe vypovídá o budoucí skutečnosti, protože zohledňuje, že koruna získaná dnes má jinou hodnotu než koruna získaná za několik let. Kumulovaný (diskontovaný) tok hotovosti je součet toků hotovosti v jednotlivých letech.²³

Diskont

Vyjadřuje, o kolik peněz přijdeme tím, že je vložíme právě do této investice a ne jinam. Diskont je velmi individuální záležitost, která ekonomiku investice ovlivňuje podstatným způsobem.²⁴

2.6 Metody ekonomického hodnocení investice

2.6.1 Doba návratnosti (DN)

Představuje počet let, za které se kapitálový výdaj splatí peněžními příjmy z investice. Investice s kratší dobou úhrady je uváděna za příznivější, protože zvyšuje reálné dosažení očekávané výnosnosti dle rovnice (2.2) (Máče, 2006).

²³ Hestia energetika: Ekonomika. [online]. [cit. 2013-03-06]. Dostupné z: <http://hestia.energetika.cz/encyklopedie/14.htm>

²⁴ Hestia energetika: Ekonomika. [online]. [cit. 2013-03-06]. Dostupné z: <http://hestia.energetika.cz/encyklopedie/14.htm>

$$\text{Výpočet} \quad I = \sum_{n=1}^{DN} P_n \quad (2.2)$$

I kapitálový výdaj
 P_n peněžní příjem
 n jednotlivá léta životnosti
 DN doba návratnosti

S respektováním faktoru času vyjádříme dobu návratnosti pomocí odůročitele dle rovnice (2.3).

$$\text{Výpočet} \quad I = \sum_{n=1}^{DN} P_n \cdot \frac{1}{(1+i)^n} \quad (2.3)$$

I kapitálový výdaj diskontovaný
 P_n peněžní příjem
 n jednotlivá léta životnosti
 DN doba návratnosti
 i úroková sazba

2.6.2 Index ziskovosti

PI (Profitability Index) představuje poměr přínosů a počátečních kapitálových výdajů dle rovnice (2.4). Pokud je PI>1 může být projekt přijat, protože je v přímé souvislosti s kladnou NPV. Čím vyšší je index rentability projektu, tím je projekt ekonomicky výhodnější (Kislingerová, 2004).

$$\text{Výpočet} \quad PI = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i}}{C_0} \quad (2.4)$$

CF	cash flow
C_0	počáteční kapitálový výdaj
k	diskontní sazba

Ne vždy je nutné počítat s kumulovaným CF a to z důvodu dlouhé doby návratnosti investice dle rovnice (2.5).

Výpočet	$PI = \frac{CF}{IN}$	(2.5)
---------	----------------------	-------

CF	cash flow
IN	investiční náklad

2.6.3 Čistá současná hodnota

Podle *Miroslava Máče (2006, s. 42)* tzn. „hodnota firmy pro vlastníka je dána součtem všech budoucích hotovostních toků z firmy pro vlastníky diskontovaných alternativním nákladem vlastního kapitálu“. Po odečtení výše investice, získáme čistou současnou hodnotu NPV (net present value) dle rovnice (2.6 a 2.7).

Výpočet	$NPV = -I + PV$	(2.6)
---------	-----------------	-------

NPV	čistá současná hodnota
I	investice vlastníka
PV	hodnota firmy pro vlastníky (současná hodnota)

Výpočet	$PV = \sum_{i=0}^{\infty} \frac{b_i}{(1 + r_e)^i}$	(2.7)
---------	----------------------------------------------------	-------

Představuje v absolutní výši rozdíl mezi současnou hodnotou peněžních příjmů a aktualizovanou hodnotou kapitálových výdajů z investice dle rovnice (2.8). Varianta s vyšší současnou hodnotou, je brána za výhodnější. Všechny možnosti s výslednou současnou hodnotou vyšší než 0 jsou přípustné (zajišťují výnosnost) (*Máče, 2006*).

$$\text{Výpočet} \quad \check{C}SH = \sum_{n=1}^N P_n \cdot \frac{1}{(1+i)^n} - \sum_{n=0}^N I_n \cdot \frac{1}{(1+i)^n} \quad (2.8)$$

P_n peněžní příjem

I_n kapitálový výdaj

FP_n volný peněžní tok

i úroková míra

n jednotlivá léta životnosti

N doba životnosti

K výpočtu současné hodnoty stejných peněžních toků „na věčné časy“ se použije vzorec pro perpetuitu dle rovnice (2.9).

$$\text{Výpočet} \quad PV = \frac{CF}{k} \quad (2.9)$$

CF cash flow

k diskontní sazba

2.6.4 Čistá konečná hodnota

Je založena na úročení příjmů a výdajů k okamžiku konce doby životnosti investice. Vyšší aktualizovaná hodnota je považována za výhodnější, ale přípustné mohou být všechny investice s kladnou konečnou hodnotou (*Máče, 2006*).

2.6.5 Vnitřní výnosové procento

IRR (Internal Rate of Return) podle *Kislingerové (2004)* lze chápat jako relativní výnos nebo-li rentabilitu, kterou projekt poskytuje během svého života, číselně pak představuje diskontní sazbu, která vede k $NPV = 0$ dle rovnice (2.10).

$$\text{Výpočet} \quad -C_o + \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+IRR)^i} = 0 \quad (2.10)$$

C_0	počáteční kapitálový výdaj
CF	cash flow (příjmy z investice)
IRR	vnitřní výnosové procento

Iterační způsob výpočtu IRR

Má smysl při konvenčním průběhu závislosti NPV na diskontní sazbě dle rovnice (2.11) (Kislingerová, 2004).

Výpočet	$IRR = k_N + \frac{NPV_N}{NPV_N - NPV_V} \cdot (k_V - k_N)$	(2.11)
---------	-------------------------------------------------------------	--------

IRR	vnitřní výnosové procento
NPV_N	kladná čistá současná hodnota
NPV_V	záporná čistá současná hodnota
k_N	diskontní sazba nižší než IRR
k_V	diskontní sazba vyšší než IRR

2.6.6 Ekonomická přidaná hodnota

Vychází z předpokladu, že investice svým investorům vytváří hodnotu, pokud očekávaná výnosnost přesahuje kapitálovou nákladovost dle rovnic. Projekt tvoří hodnotu pro své vlastníky tehdy, kdy provozní příjem převyšuje náklady na spotřebovaný kapitál (Máče, 2006).

3 Charakteristika investičního projektu

3.1 Prostranství k výstavbě

Objektem investičního projektu je prostranství vzniklé po bývalé textilní továrně, která se nacházela v historickém centru města Potštát. Budova pocházela již z 19. století. Nejprve sloužila, jako tkalcovská dílna, dále zde byla výroba textilu, následně výroba hedvábných šálů, šatovek a jemných kravatových látek. Textilní výroba byla zastavena v roce 1942. V opuštěném objektu se nadále vystřídalo několik řemesel. Od zbrojovky, přes výrobu hraček, stolařství, oprav gumové obuvi, šití pracovních rukavic. Před zastavením výroby v roce 1996 zde byly šity ledvinky a baňohy z kůže. Od tohoto roku budova chátrala až do roku 2008, kdy budova vyhořela při úklidových pracích. Po vyhoření se nadále s budovou nic nedělo až do doby odkoupení budovy ze soukromého vlastnictví do vlastnictví města Potštát. Po přijetí do majetku města, zastupitelstvo rozhodlo o likvidaci tohoto vyhořelého objektu.

Prostranství, vzniklé po zbourání objektu bývalé továrny, včetně přilehlého bytového domu, který musel být zbourán s továrnou na základě posouzení statika, chce město použít na novou investici (viz Příloha 1). O této investici měli možnost rozhodnout občané města, kterým byly rozneseny krátké dotazníky (viz Příloha 2). Dotazníků bylo rozneseno kolem 600. Vrátilo se jich pouze 238. Na základě vrácených dotazníků byly zjištěny náměty pro využití volné plochy (viz Příloha 3, 4). Mezi nápady občanů byly nejčastěji park, domov seniorů, parkoviště, byty, dětská hřiště a sportoviště. Konečné rozhodnutí o investičním záměru zůstává nadále v pravomoci městského zastupitelstva.

Pro bakalářskou práci bude rozpracována na základě provedeného dotazníkového šetření a SWOT analýzy (viz Příloha 5) možnost výstavby domova seniorů a zařízení sociálních služeb.

3.2 Domov seniorů

Domov pro seniory se bude nacházet v dolní části prostranství, které vzniklo po likvidaci budovy, blíže k Základní umělecké škole. Budova bude mít tvar obdélníku s rozměry 20x35m tj. celková zastavěná plocha 700 m².

3.2.1 Bydlení

Bydlení v domově bude zajištěno v jedné dvoupodlažní budově s podkrovím. Budova je opatřena krytým venkovním výtahem a schodištěm. Kapacita domova je 40 uživatelů, kteří budou žít ve 20-ti dvoulůžkových pokojích. Sociální zařízení jsou umístěna v předsíně pokojů.

V prvním podlaží (přízemí) se postaví vstupní hala vč. recepce, kantýny a sociálního zařízení pro hosty, jídelna a kulturní místnost, která bude sloužit i jako kino. Také zde bude kancelář sociální pracovníce (viz Příloha 6).

V druhém podlaží (viz Příloha 7) bude vystavěno devět dvoulůžkových pokojů pro seniory, součástí každého z nich bude sociální zařízení umístěné na malé chodbě před pokojem. Dále se zde bude nacházet menší společenská místnost s televizí a rádiem a jídelní kout. Součástí druhého podlaží bude i pracovna sester a větší koupelna se třemi sprchami a masážní vanou, která bude sloužit pro všechny ubytované.

Ve třetím podlaží (viz Příloha 8) bude jedenáct dvoulůžkových pokojů včetně sociálního zařízení. Nedílnou součástí tohoto podlaží bude pracovna sester a denní místnost.

V prostorech, které vzniknou pod sedlovou střechou (podkroví) bude vystavěno sportovní zázemí tj. tělocvična, místnost na kuželky, masážní salón a místnost, kde bude umístěn kulečník a stolní tenis. Nesmí zde chybět rehabilitační místnost se zařízením pro vodoléčbu a elektroléčbu (viz Příloha 9).

Rozměry všech místností a zastavěná plocha jsou rozpracovány v nákresech jednotlivých podlaží (viz Příloha 6, 7, 8, 9). Vnitřní rozměry jsou uvedeny bez tloušťky stěn.

3.2.2 Poskytování služeb

V domově budou poskytovány služby formou celoročního pobytu pro seniory se sníženou soběstačností, která je způsobena věkem a také pro osoby v důchodovém věku, které jsou závislé na pravidelné pomoci jiné osoby.

Základní činnosti, které služba nabídne:

- poskytnutí ubytování,
- poskytnutí stravy,
- pomoc při zvládání běžných úkonů péče o vlastní osobu,
- zprostředkování kontaktu se společenským prostředím,
- pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu,
- zprostředkování kontaktu se společenským prostředím,
- sociálně terapeutické činnosti,
- aktivizační činnosti,
- pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí.

Tyto činnosti poskytne tým odborných zaměstnanců úseku sociálně-zdravotní péče, úseku odborných doplňkových služeb a další.

Zásady poskytování služeb:

- úcta k člověku, zachování důstojnosti, práv a svobod uživatelů služby,
- respekt k soukromí a k potřebám uživatelů,
- individualizace služby - individuální přístup, respektování jedinečnosti uživatele,
- začlenění a integrace, podpora samostatnosti a nezávislosti,
- respektování vlastní volby uživatele služby,
- vzájemná tolerance a důvěra,
- princip otevřeného domova,
- flexibilita zařízení na přání a potřeby uživatelů,
- profesionalita pracovníků - vychází z etických kodexů jednotlivých profesí.

3.2.3 Sociálně-zdravotní péče

Sociálně-zdravotní péči v domově bude celodenně zajišťovat odborně připravený personál. Péče bude poskytována komplexně, lidsky a důstojně. Každý uživatel služeb bude vnímán jako jedinečná osobnost se svými individuálními potřebami, tužbami a přáními. Třikrát týdně navštíví domov praktický lékař MUDr. Karla Hladíková. Odborné lékaře navštěvují uživatelé na základě doporučení praktického lékaře. Předepsanou rehabilitační péči provedou fyzioterapeuti. Pravidelně budou navštěvovány i pohybové aktivity spojené s rehabilitací, mezi které patří skupinová i individuální cvičení a relaxace.

3.2.4 Doplnkové služby

Služby, jako je kosmetika, pedikúra, kadeřnictví, holičství bude možno navštívit v prostorách zámku, který se nachází 50 m od domova. Pro méně mobilní seniory je možnost domluvit tyto služby individuálně.

Vedle domova se budou nacházet potraviny COOP, pod které bude spadat kantýna umístěna v domově.

3.2.5 Stravování

Stravování zajistí jídelna Základní a mateřské školy a závodní jídelna Ing. Siladiho. Strava bude přizpůsobena věku, zdravotnímu stavu a konkrétním potřebám uživatelů. Podávána bude strava normální nebo diabetická. Jídlo se bude podávat v hlavní jídelně v přízemí a v jídelním koutu umístěném v prvním patře. U imobilních osob bude strava poskytována přímo na pokojích.

Doba podávání jídla:

snídaně	8 h
oběd	11.45 h
svačina	14.45 h
večeře	17.30 h

3.2.6 Volný čas

Pracovníci úseku odborných sociálních služeb budou podporovat a uskutečňovat společenské a kulturní dění v domově. Uživatelé mohou trávit volný čas podle svých vlastních představ, nebo využívat některé z nabízených aktivit.

Pravidelné aktivizační programy

- zájmová dílna - rukodělné výrobky se prezentují na výstavkách
- skupinové činnosti - sportovní aktivity, keramický kroužek, výtvarná činnost, společenské hry, filmový klub, poslech hudby apod.
- trénink paměti
- vzdělávací, oddechové a rekreační programy

Doplňkové programy

- kulturní vystoupení,
- odborné přednášky,
- zájezdy,
- společenské zábavy,
- prezentace firem,
- mše svaté,
- knihovna v prostorách přilehlého zámku.

4 Zhodnocení konkrétního investičního projektu

4.1 Postup hodnocení investice

4.1.1 Určení jednorázových nákladů

Výpočet nákladů na stavbu bude řešen pomocí obestavěné plochy, která je definována v zákoně 151/1997 Sb. o oceňování majetku, vyhláškou 450/2012. Vyhláška obsahuje kromě jiného i výpočet obestavěné plochy, která je počítána v metrech krychlových.

Stručná definice obestavěné plochy je součet obestavěného prostoru spodní a vrchní stavby ohraničeného vnějšími plochami stavby. Dále přičítáme zastřešení vč. podkroví.

Podle osloveného projektanta se cena u občanských budov (patří zde i budovy se sociálním zařízením) pohybuje okolo 6 250 Kč/m³. Cena odvozena projektantem vychází z Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha (ÚRS).²⁵

Ústav racionalizace ve stavebnictví Praha je označován jako tvůrce obecně uznávané metodiky rozpočtování v ČR, tradičním zpracovatelem databází oceňovacích podkladů a směrných cen stavebních prací. Velká pozornost je věnována cenové soustavě ÚRS (zejména změny cen vstupů do stavebnictví, nové stavební materiály, technologie, technologické postupy apod.). V současné době je tato soustava standardem v oceňování stavebních konstrukcí a prací v ČR. Společnost se dále výsadně věnuje stavebním rozpočtům, kalkulacím stavebních prací, vyhodnocováním zakázky.

Cena stanovená projektantem je dále používána ve výpočtech nákladů na budovu (přízemí, první a druhé patro, podkroví). Náklady na střešní krytinu byly počítány pomocí nasimulované poptávky u firmy Tondach a.s. (viz Příloha 10). Použit byl i ceník firmy (viz Příloha 11). Rozměry na všechn materiál na krovy byl nasimulován na internetové adrese <http://www.zhitov.ru/> (viz Příloha 12). Na řezivo byl použit ceník jisté firmy ABC (viz Příloha 13).

²⁵ ÚRS Praha, a. s.: O nás. O společnosti ÚRS Praha, a. s. [online]. 2010. vyd. [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://www.urspraha.cz/>

Nejprve byla počítána obestavěná plocha přízemí a obou podlaží. Dále obestavěná plocha podkroví, kde podmínkou byl rovný strop ze 2/3 plochy. V neposlední řadě byla počítána střešní krytina a řezivo na střechu, a to pomocí simulací na internetových stránkách.

a) Výpočet obestavěné plochy

- **Jednotlivá podlaží**

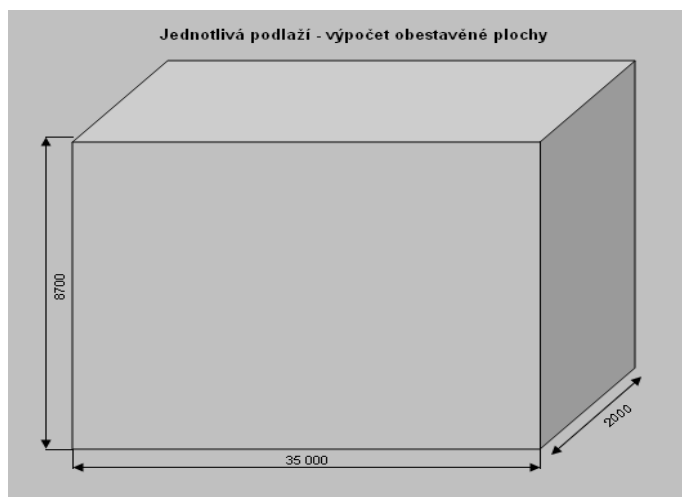
Obestavěná plocha = výška * (šířka * délka)

Obestavěná plocha = $8,7 * (20 * 35) = 6\,090\text{ m}^3$

$6\,090\text{ m}^3 * 6\,250,- = 38\,062\,500\text{ Kč}$

Náklady na první, druhé a třetí patro by byly 38 062 500 Kč.

Obr. 4.1 Náčrtek budovy pro výpočet obestavěné plochy



Zdroj: vytvořeno v programu excel

- **Podkroví**

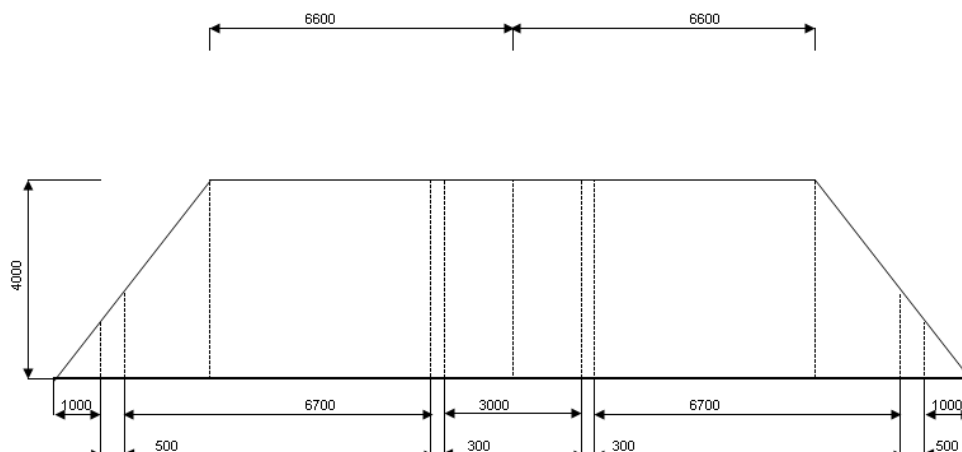
Obestavěná plocha podkroví = $\{(a + c) * v / 2\} * \text{délka}$

Obestavěná plocha podkroví = $\{(20 + 13,2) * 4 / 2\} * 35 = 2\,324\text{ m}^3$

$2\,324\text{ m}^3 * 6\,250,- = 14\,525\,000\text{ Kč}$

Náklady na podkroví by byly 14 525 000 Kč.

Obr. 4.2 Nákres podkroví pro výpočet obestavěné plochy



Zdroj: vytvořeno v programu excel

Celkem náklady za jednotlivá podlaží a podkroví = 38 062 500 + 14 525 000 = 52 587 500 Kč

b) Náklady na střechu

Náklady na střechu ve výši 751 608,3Kč byly vyčísleny na základě poptávek na dřevo a střešní krytinu (viz Příloha 14).

c) Celkové náklady na stavbu

Celkové náklady = náklady na jednotlivá podlaží + náklady na podkroví + náklady na střechu

Celkové náklady = 38 062 500 Kč + 14 525 000 Kč + 751 608,30 Kč

Celkové náklady = 53 339 108,30 Kč

Výstavba budovy domova pro seniory by v hrubém odhadu vyšla na 53 339 108,30 Kč.

4.1.2 Předpokládané budoucí výnosy

a) Příjmy

Předpokládáme plné obsazení pokojů, tedy 40 osob.

Sazby za denní základní služby

Tab. 4.1 Sazby za základní služby

Základní povinné služby	Dvoulůžkový pokoj
Ubytování	90,-
Praní, drobné úpravy prádla a oblečení	20,-
Žehlení	20,-
Úklid	20,-
Celkem služby	150,-

Zdroj: čerpáno z interních podkladů Domova seniorů Hranice

Sazby za stravné

Tab. 4.2 Sazby za stravné

Druh stravy	Normální strava	Diabetická strava
Snídaně	24,-	25,-
Přesnídávka	12,-	8,-
Oběd	65,-	64,-
Svačina	12,-	7,-
Večeře	47,-	46,-
Druhá večeře	-	10,-
Celkem	160,-	160,-

Zdroj: čerpáno z ceníku Domova seniorů Hranice

Platba obyvatel za denní služby a stravné činí 310 Kč. Měsíční poplatek se násobí počtem dnů v měsíci.

Příspěvek na péči o seniory

Tab. 4.3 Příspěvek na péči

Počet seniorů	Druh závislosti	Příspěvek na osobu	Cena celkem za měsíc
20	úplná	12 000,-	240 000,-
10	těžká	8 000,-	80 000,-
10	středně těžká	4 000,-	40 000,-
Cena celkem	-	-	360 000,-

Zdroj: <http://portal.mpsv.cz/soc/ssl/prispevek>

Celkem příjmy za rok činní 8 846 000,-

(viz Příloha 15)

b) Výdaje

Tab. 4.4 Roční výdaje

Druh výdaje	Měsíční	Roční
Elektrická energie	15 000,-	180 000,-
Vodné	10 000,-	120 000,-
Topení	12 167,-	146 004,-
Nákup materiálu	2 000,-	24 000,-
Telekomunikační služby	3 000,-	36 000,-
Odpady	-	22 500,-
Elektro-revize	-	4 450,-
Revize výtahů	-	2 320,-
Mzdy pracovníků vč. SP, ZP	448 900,-	5 386 800,-
Školení (sester, bratra)	-	44 800,-
Školení BOZP	-	4 200,-
Praní, žehlení	7 020,-	84 240,-
Stravné	192 000,-	2 304 000,-
Kultura	3 000,-	36 000,-
Výdaje celkem		8 395 314,-

Zdroj: vlastní (vytvořeno v programu excel)

Celkové výdaje činní 8 395 314,-

Výdaje jsou odvozeny z průměrných cen jednotlivých služeb a průměrné spotřeby. Ceny za služby (ubytování, stravné atd.) jsou odvozeny z cen Domova seniorů v Hranicích. Mezi výdaje se zahrnuly mzdy zaměstnanců (viz Příloha 16), školení sester a BOZP (viz Příloha 17), elektro revize (viz Příloha 18), pravidelné měsíční platby (elektřina, voda...), a další.

c) Cash flow

Rozdíl mezi příjmy a výdaji (CF)

$$8\,846\,000 - 8\,395\,314 = \mathbf{450\,686,-}$$

Domov seniorů by při plném obsazení seniory ročně hospodařil s kladným cash flow a to 450 686 Kč, které se v našem případě v jednotlivých letech nemění, díky stále stejným příjmům a výdajům domova. V reálu by se mohlo měnit v závislosti na přijatém příspěvku na péči o seniory, který závisí na míře závislosti jednotlivých klientů. A také na přijatých transferech poskytnutých od jiných subjektů než ze státního rozpočtu. Ke změně cash flow by mohlo přispět i snížení či zvýšení jednotlivých výdajů v závislosti na potřebách seniorů, míry inflace a změny DPH a jiné faktory.

4.2 Hodnocení investice podle metod

Veškeré výpočty byly vyjadřovány podle vzorců uvedených v předcházejících kapitolách a počítáno v programu Excel (viz Příloha 19).

4.2.1 Výnosnost investice – rentabilita

Výnosnost investice je velmi nízká tj. 0,8% a to z důvodu veřejné zakázky. Je zřejmé, že město bude muset přispívat na provoz domova. Nedokládají to jen výpočty, ale i zkušenosti, nedalekého domova pro seniory v Hranicích, kde je z rozpočtu města odesíláno ročně na provoz domova 5 mil. Kč.

4.2.2 Doba návratnosti

Z důvodu nízkého cash flow 450 686Kč a diskontní sazby, která byla zvolena městem Potštát na 0,05 %, se návratnost investice dle výpočtu odhaduje za dobu 119-ti let od výstavby budovy Domova pro seniory. Pro výpočet doby návratnosti by se dalo použít i kumulované cash flow, ale v tomto případě je to zbytečné.

4.2.3 Současná hodnota, čistá současná hodnota

Čistá současná hodnota byla počítána do 120 roku splacení investice peněžními toky. Stanovený výnos investice 0,05 % je dvakrát vyšší než vnitřní výnosové procento. Čistá současná hodnota přesáhne hodnotu 0 po 119 roce.

4.2.4 Vnitřní výnosové procento

Podle zjištěného IRR, vyplývá, že investice je nevýnosná. Vnitřní výnosové procento nedosahuje ani hodnoty 1%, činí 0,0229 %. V 119-tém roce životnosti investice, NPV překročí hodnotu 0 a dostane se do kladné hodnoty.

5 Závěr

V práci byl analyzován návrh výstavby domova seniorů a poskytování sociálních služeb v městě Potštát. Jednalo by se o třípodlažní budovu s podkrovím, která by byla vystavěna na místě bývalé vyhořelé továrny v centru města.

Tento investiční projekt byl vybrán na základě roznesených dotazníků. Dům seniorů by v městě měl vhodné využití, vzhledem k věkové struktuře obyvatel. Dostupnost těchto služeb v blízkém okolí je nedostačující. Nejbližší domov pro seniory se nachází v městě Hranice, které je od Potštátu vzdáleno cca 15 km. Toto zařízení má kapacitu kolem 200 osob a je určeno především pro obyvatele města Hranic a jeho příměstských částí. V případě žádostí o přijetí seniora z okolních vesnic či menších měst, je placen jednorázový poplatek ve výši několika desetitisíců.

Náklady na výstavbu této budovy jsou velice vysoké a to z důvodu potřeby jednotlivých sociálních zařízení u každého pokoje, bezbariérového přístupu a kvalitního vybavení, které je pro seniory nezbytné. Cena, která byla použita k výpočtu obestavěné plochy investice, je stanovena námi osloveným projektantem. Tato cena je obvyklá pro stavby sociálních služeb v ČR a činí 6 250 Kč/m³. Celková investice na realizaci domova je 53 339 108,3 Kč. Vzhledem k rozpočtu města, který činí okolo 16 mil. Kč je zřejmé, že by město na financování tohoto projektu nemělo dostatek svých vlastních finančních prostředků. Jediným řešením financování této investice by byl úvěr, který by bylo nutno poskytnout na celou částku investice. Z cash flow 450 686 Kč, které by bylo rozdílem předpokládaných příjmů a výdajů by bylo možno splácet daný úvěr. Kvůli nízkému cash flow by splácení úvěru nebo i návratnost investice byla téměř nenávratná. Návratnost investice by vycházela na 119 let v případě nastavených podmínek. V případě malé klientely by se doba splácení a návratnosti investice ještě prodloužila. Výnosnost domova je dost nízká, nedosahuje ani jednoho procenta. Vypočtená rentabilita je 0,8%.

Vzhledem k těmto skutečnostem můžeme konstatovat, že investice do domova seniorů není pro město v současné době reálná.

Literatura

a) knihy

GRUBLOVÁ, Eva. Podniková ekonomika. Ostrava: Repronis, 2001. ISBN 80-861-2275-1.

KISLINGEROVÁ, Eva. Manažerské finance: praktické příklady a použití. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2004, 714 s. Finanční řízení (Grada). ISBN 80-717-9802-9.

MÁČE, Miroslav. Finanční analýza investičních projektů: praktické příklady a použití. 1. vyd. Praha: Grada, 2006, 77 s. ISBN 80-247-1557-0.

MÁČE, Miroslav. Finanční analýza obchodních a státních organizací: praktické příklady a použití. 1. vyd. Praha: Grada, 2006, 155 s. Finanční řízení (Grada). ISBN 80-247-1558-9.

MAIER, Karel. Ekonomika územního rozvoje. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2000, 142 s. ISBN 80-716-9644-7.

MAREK, Petr. Studijní průvodce financemi podniku. 2. aktualiz. vyd. Praha: Ekopress, 2009, 634 s. ISBN 978-80-86929-49-1.

OCHRANA, František. Veřejné výdajové programy, veřejné projekty a zakázky: jejich tvorba, hodnocení a kontrola. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011, 219 s. ISBN 978-80-7357-644-8.

OTRUSINOVÁ, Milana a Dana KUBÍČKOVÁ. Finanční hospodaření municipálních účetních jednotek: po novele zákona o účetnictví. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2011, xiv, 178 s. .: C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-342-4.

POLÁCH, Jiří. Reálné a finanční investice. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2012, xvi, 263 s. Beckova edice ekonomie. ISBN 978-80-7400-436-0.

SYNEK, Miloslav. Podniková ekonomika: praktické příklady a použití. 3. přeprac. a dopl. vyd. Praha: C. H. Beck, 2002, xxv, 479 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 80-717-9736-7.

b) ostatní publikace

ČR. Směrnice MÚ Potštát, Vnitřní předpis 7/2009 o Rozpočtu. In:

ČR. Zákon o veřejných zakázkách 137/2006 Sb. In:

c) internetové zdroje

CzechTrade: BusinessInfo.cz. Dotace, financování: Veřejné zakázky [online]. 23.05.2011. [cit. 2013-03-04]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/proces-pripravy-a-realizace-projektu-2860.html#!>

CzechTrade: BusinessInfo.cz. Legislativa, právo: Veřejné zakázky [online]. 03.12.2010. [cit. 2013-03-04]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/verejne-zakazky-opu-4643.html>

Vosatko: prezentace. Podniková ekonomika, Investiční činnost [online]. [cit. 2013-03-04]. Dostupné z: http://fzp.ujep.cz/~VOSATKA/Prednasky_NOP/Prednaska_09-Investicni_cinnost.ppt.

Hestia energetika: Ekonomika. [online]. [cit. 2013-03-06]. Dostupné z: <http://hestia.energetika.cz/encyklopedie/14.htm>

Ipodnikatel.cz: Podnikám. Jak získat dotaci pro své podnikání [online]. 09.06.2011. [cit. 2013-02-20]. Dostupné z: <http://www.ipodnikatel.cz/Dotace-EU/jak-ziskat-dotaci-pro-sve-podnikani.html>

Pujcky.zacit.cz. Půjčky a vše kolem nich: Půjčky obecně [online]. [cit. 2013-02-20]. Dostupné z: <http://pujcky.zacit.cz/>

ÚRS Praha, a. s.: O nás. O společnosti ÚRS Praha, a. s. [online]. 2010. vyd. [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://www.urspraha.cz/>

Seznam obrázků

Obr. 2.1	Zadavatel veřejné zakázky.....	14
Obr. 2.2	Druhy veřejných zakázek.....	16
Obr. 2.3	Investorský trojúhelník.....	28
Obr. 4.1	Nákres budovy pro výpočet obestavěné plochy.....	42
Obr. 4.2	Nákres podkroví pro výpočet obestavěné plochy.....	43

Seznam tabulek

Tab. 2.1 Fáze veřejné zakázky	13
Tab. 2.2 Příklady otázek prověření předmětu veřejné zakázky	16
Tab. 4.1 Sazby za základní služby	44
Tab. 4.2 Sazby za stravné	44
Tab. 4.3 Příspěvek na péči	45
Tab. 4.4 Roční výdaje	45

Seznam zkratek

aj.	a jiné
apod.	a podobně
BOZP	bezpečnost a ochrana zdraví při práci
CF	cash flow
ČR	Česká republika
DN	doba návratnosti
EU	Evropská unie
IRR	vnitřní výnosové procento
Mú	Městský úřad
např.	například
NPV	čistá současná hodnota
Obr.	obrázek
PI	index ziskovosti
př.	příklad
Tab.	tabulka
tzv.	takzvaný
ÚRS	ústav racionalizace ve stavebnictví
ÚSC	územně samosprávní celek
vč.	včetně
WACC	průměrné kapitálové náklady

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60- školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst.3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu §12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Potštátě dne 10.5.2013.....

Lucie Krasničková

jméno a příjmení

Seznam příloh

- Příloha č. 1 Fotky objektu pro výstavbu
- Příloha č. 2 Dotazník
- Příloha č. 3 Vyhodnocení dotazníků
- Příloha č. 4 Grafy vyhodnocení dotazníků
- Příloha č. 5 SWOT analýza
- Příloha č. 6 Náskres přízemí budovy
- Příloha č. 7 Náskres prvního patra budovy
- Příloha č. 8 Náskres druhého patra budovy
- Příloha č. 9 Náskres podkroví
- Příloha č. 10 Simulace poptávky střešní krytiny (firma Tondach)
- Příloha č. 11 Ceník střešní krytiny (firma Tondach)
- Příloha č. 12 Simulace poptávky na krovy střechy
- Příloha č. 13 Ceník řeziva
- Příloha č. 14 Náklady na střechu
- Příloha č. 15 Příjmy domova
- Příloha č. 16 Mzdy zaměstnanci
- Příloha č. 17 Školení sester a BOZP
- Příloha č. 18 Elektro revize
- Příloha č. 19 Závěrečné zhodnocení (CF, NPV, IRR, doba návratnosti)